

Projekt ustawy o charakterystyce energetycznej budynków

Dnia 28 maja 2014 roku do Sejmu wpłynął rządowy projekt ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, który ma zapewnić implementację unijnej dyrektywy w tym przedmiocie.

Zgodnie z projektem, ustawa ma określać zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach, prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków oraz zasady opracowania krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii. Świadectwo charakterystyki energetycznej będzie sporządzane na zlecenie odpowiednio właściciela lub zarządcy budynku lub części budynku (przez część budynku rozumie się m.in. lokal mieszkalny i lokal użytkowy), osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub najemcy, dla budynku lub części budynku:

- zbywanego na podstawie umowy sprzedaży;
- zbywanego na podstawie umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- wynajmowanego.

Obowiązek sporządzenia charakterystyki energetycznej dotyczył będzie również budynków zajmowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej o określonej powierzchni i w których dokonywana jest obsługa interesantów. Co więcej, w przypadku tych budynków kopia świadectwa charakterystyki energetycznej powinna być umieszczona w widocznym miejscu w zajmowanym budynku. Identyczne zobowiązanie do umieszczenia w widocznym miejscu kopii świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczyć będzie również właścicieli lub zarządców budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m², w których są świadczone usługi dla ludności, w szczególności dworców, lotnisk, muzeów czy hal wystawienniczych.

Powyższe obowiązki nie dotyczą budynku: (i) podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, (ii) używanego jako miejsce kultu i do działalności religijnej, (iii) przemysłowego, gospodarczego nieposiadającego instalacji ogrzewczej, wodociągowej ciepłej wody

oraz klimatyzacji, (iv) mieszkalnego, przeznaczonego do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku, (v) wolnostojącego o powierzchni użytkowej poniżej 50 m², (vi) rolniczego, niemieszkalnego o jednostkowym zapotrzebowaniu na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższą niż 50 kW/(m²/rok).

Projekt ustawy wprowadza pewne udogodnienia dla osiedli budynków jednorodzinnych posiadających jednakowe rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe i instalacyjne. Zgodnie z art. 8 ust. 1 projektu ustawy, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, należącego do grupy budynków o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno – materiałowych i instalacyjnych, o takim samym stopniu zużycia oraz sposobie zaopatrzenia w energię, mających wpływ na ich charakterystykę energetyczną, może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych budynków charakterystykę energetyczną sporządzoną na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane. Sytuacja podobnie wygląda w przypadku części budynku. Spełniając powyższe kryteria, świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednej z tych części charakterystykę energetyczną.

Kolejne udogodnienia dotyczą części budynku będącymi lokalami mieszkalnymi. Jeśli lokale te spełniają wymagania określone w poprzednim akapicie, oraz mają jednakową powierzchnię użytkową oraz są położone w bryle budynku w sposób pozwalający na przyjęcie jednakowych charakterystycznych parametrów technicznych w zakresie ich powierzchni użytkowej, powierzchni przegród zewnętrznych oraz kubatury, to w takim przypadku możliwe będzie sporządzenie wzorcowego świadectwa charakterystyki energetycznej dla grupy tych lokali, w liczbie egzemplarzy odpowiadającej liczbie lokali. Rozwiązanie to powinno być szczególnie pomocne dla deweloperów sprzedających lokale mieszkalne. Pozwoli ono zaoszczędzić czas i środki, które musiałyby być przeznaczone na sporządzenie oddzielnego świadectwa

charakterystyki energetycznej dla każdego z lokali.

Świadectwo charakterystyki energetycznej ma być ważne 10 lat od dnia jego sporządzenia. Świadectwo traci swoją ważność przed upływem powyższego terminu, jeżeli w wyniku przeprowadzonych robót budowlanych uległa zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku.

Świadectwa będą sporządzane przez osoby, które ukończyły studia wyższe prowadzące do uzyskania kompetencji inżynierskich na dowolnym kierunku albo studia wyższe inne niż wcześniej wymienione oraz studia podyplomowe, których program uwzględnia zagadnienia związane z charakterystyką energetyczną budynków, wykonywaniem audytów energetycznych budynków, budownictwem energooszczędnym i odnawialnymi źródłami energii lub posiadające uprawnienia budowlane.

Ustawa ma również regulować obowiązki związane z kontrolą systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji budynków. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany poddać budynek w czasie ich użytkowania kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania oraz okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu klimatyzacji. W przypadku systemów ogrzewania okresy kontroli zależą od mocy kotłów oraz rodzaju paliwa. Systemy klimatyzacji powinny być poddawane kontroli co najmniej raz na 5 lat.

W celu sprawnego prowadzenia kontroli, o których mówi ustawa, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie prowadził centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków obejmujący wykazy m.in. osób uprawnionych do sporządzania świadectw, kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji oraz świadectw charakterystyki energetycznej.

Co ważne, świadectwa charakterystyki energetycznej wydane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane zachowają swoją ważność przez okres, na jaki zostały wydane.

Podkreślenia wymaga, iż jest to jedynie projekt ustawy, a jej poszczególne przepisy mogą ulec zmianie w toku prac legislacyjnych.

Bartosz Kopik

*Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy sp. k.*

Bill on the energy performance of buildings

A government-drafted Bill on the Energy Performance of Buildings was submitted to the Sejm on 28 May 2014. The Bill is intended to implement the EU directive on the energy performance of buildings.

Under the Bill, the act will lay down requirements for the production of energy performance certificates, the development of control systems for heating and air-conditioning systems used in buildings, the maintenance of a central register of energy performance data and the guidelines for the preparation of a national action plan aiming to increase the number of energy-efficient buildings. Energy performance certificates will be issued at the request of the owner or administrator of a building or its part (a part of the building can be, for example, a residential unit or commercial unit), or a person holding a cooperative property right to a unit, or a lessee, with respect to a building or a part of a building, which is:

- to be sold under a sales agreement;
- to be sold under an agreement to sell the cooperative property right to a unit;
- leased.

The obligation to produce an energy performance certificate will also apply to buildings occupied by judicial authorities, the prosecution service and public administration bodies which have a specific floor area and where the public is served. Further, in the case of the buildings of this type, a copy of the energy performance certificates should be clearly displayed in the building. The same obligation to clearly display a copy of the energy performance certificate will also apply to owners or administrators of buildings with a floor area exceeding 500 m² where the public is served, including in particular train stations, airports, museums and exhibition halls.

The obligations referred to above will not apply to: (i) buildings which are protected under the regulations governing the protection of monuments and guardianship of monuments, (ii) buildings used as places of worship and for religious activities, (iii) industrial or commercial buildings without heating, hot water-supply or air-conditioning systems, (iv) residential build-

ings which are intended to be used for less than four months of the year, (v) stand-alone buildings with a total usable floor area of less than 50 m², (vi) non-residential agricultural buildings with unit annual consumption of non-renewable primary energy of up to 50 kW/(m² per year).

The Bill introduces a convenient solution for estates comprised of single-family buildings that have identical solutions in terms of structure, materials and installation systems used. Pursuant to Art. 8.1 of the Bill, an energy performance certificate for a single-family residential building which is part of a group of buildings with the same solutions in terms of structure, materials and installation systems and which also have the same consumption and supply of energy that affect the buildings' energy performance may be developed based on the energy performance of one of those buildings that has been assessed in accordance with the provisions of the Act of 7 July 1994 – the Building Law. The same applies to parts of buildings. In line with the criteria set forth above, an energy performance certificate for a part of the building can be produced based on the energy performance assessment prepared for one of such parts of the building.

Further features of the Bill that make it easier to produce energy performance certificates apply to parts of buildings defined as housing units. If the units meet the requirements set forth in the preceding paragraph, and they have the same usable floor area and, also, their location within the building is such that it supports the adoption of uniform specific technical parameters regarding the units' usable floor area, surface area of external envelope and cubic capacity, then it will be possible to produce a standard energy performance certificate for the units and provide as many copies of the certificate as there are units. The solution is expected to be particularly useful to developers who sell residential units. It will help save both time and

money that would otherwise have to be used to produce individual energy performance certificates for each unit separately.

An energy performance certificate will be valid for a period of ten years of the date of issue. A certificate will expire before this date if the energy performance of the building, or of its part, has changed as a result of construction work performed.

Certificates will be issued by individuals who have completed university studies and graduated as engineers in any area of engineering, or by individuals who have completed university studies other than the studies referred to above and post-graduate studies whose scope includes topics related to the energy performance of buildings, energy audits of buildings, energy-efficient construction and renewable sources of energy, or by individuals holding building qualifications.

The act will also specify the responsibilities related to the inspection of heating and air-conditioning systems used in buildings. The owner or administrator of a building is required to have the building periodically inspected, while it is in use, so as to check the technical condition of the heating and air-conditioning systems. The frequency of inspections of heating systems depends on the capacity of boilers and the type of fuel they use. Air-conditioning systems should be inspected at least once every five years.

In order to ensure an efficient inspection, as stipulated in the Act, the minister responsible for construction matters, local planning, spatial development and housing will maintain a central register of energy performance data including a list of assessors qualified to produce energy performance certificates, a list of individuals qualified to inspect heating and air-conditioning systems as well as a list of energy performance certificates issued.

Importantly, energy performance certificates issued pursuant to the Act of 7 July 1994 – the Building Law will remain valid for the duration of the period for which they were given.

It should be emphasised that this is just a Bill and not yet law, so its provisions may still be amended in the course of the legislative procedure.

*Bartosz Kopik
Kancelaria Adwokatow i Radcow Prawnych
Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski
i Wspolnicy Sp. k.
kopik@pl.millercanfield.com*